



Modernisierte Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Lage von Stettin-Zdroje

309,000 €

Baujahr 1975 4 Zimmer ~165 m²

Beschreibung

Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Szczecin-Zdroje

Diese attraktive Doppelhaushälfte befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse im beliebten Stadtteil Zdroje am rechten Oderufer von Szczecin. Das Haus bietet ca. 165 m² Wohn- und Nutzfläche auf einem 360 m² großen, sonnigen Grundstück.

Das 1975 in massiver Ziegelbauweise errichtete Haus präsentiert sich in sehr gutem Zustand und wurde in den vergangenen zwei Jahren umfassend modernisiert.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Großzügiges Wohnzimmer mit über 32 m² und Zugang zur ca. 10 m² großen Terrasse - Möglichkeit zur Teilung des Wohnzimmers und Schaffung eines

zusätzlichen Arbeits- oder Gästezimmers - Separate, moderne Küche mit Fenster, ca. 11 m² - Badezimmer mit Fenster, ca. 4 m² - Diele und Windfang

Obergeschoss - Drei separate Zimmer, darunter ein Zimmer mit über 19 m² und Balkonzugang - Zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 12 m² - Helles Badezimmer mit Fenster, ca. 6 m² - Flur mit Zugang zum zweiten Balkon

Untergeschoss - Große Garage mit neuer automatischer Zufahrt - Heizungsraum mit Junkers-Gas-Brennwerttherme - Hauswirtschaftsraum - Zusätzlicher Raum mit direktem Zugang zum Garten, ideal für Gartenmöbel und Geräte

Modernisierungen und Ausstattung

- Neue Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Neue Holzfenster im gesamten Haus, Einbau Ende 2024
- Neue Fensterbänke
- Überwiegend erneuerte Elektroinstallation
- Glatt verputzte und frisch gestrichene Wände in vielen Räumen
- Neue Paneelböden im Wohnzimmer, in der Küche und im Flur
- Neue Innentüren im Eingangsbereich und im Bad des Erdgeschosses
- Neue einbruchhemmende Haustür
- Dekorative Spotbeleuchtung im Wohnzimmer, in der Küche, einem Schlafzimmer und im Bad
- Gaszentralheizung, städtische Wasser- und Kanalanschlüsse
- Zwei Balkone, Terrasse und Keller

Garten und Parkmöglichkeiten

Der gepflegte, sonnige Garten liegt überwiegend auf der Rückseite des Hauses und überzeugt mit Rasenfläche, gepflasterten Wegen, einer Weide sowie zwei Kirschbäumen. Ein Bereich für entspannte Stunden unter einem aufstellbaren Pavillon ist ebenfalls vorhanden.

Neben der integrierten Garage können zwei weitere Fahrzeuge auf dem Grundstück abgestellt werden. Vor dem Haus stehen zusätzlich zwei Stellplätze zur Verfügung.

Lage

Eine angenehme Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur:

- Bushaltestelle ca. 300 m
- Straßenbahn ca. 500 m
- SKM-S-Bahnstation ca. 500 m
- Lidl und Biedronka jeweils ca. 700 m
- Selgros ca. 800 m

Ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, modernisierter Ausstattung und familienfreundlichem Garten in einer ruhigen, dennoch hervorragend angebundenen Lage.

Details

Gepflegte Doppelhaushälfte in Zdroje

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1975 befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Eigentumsgrundstück in ruhiger Lage von Zdroje. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist bequem erreichbar.

- Wohn- und Nutzfläche: 165 m²
- Grundstücksfläche: 360 m²
- 2 Etagen
- Sehr guter Gebäudezustand, guter Ausstattungsstandard
- Massive Bauweise aus Ziegeln
- Dach mit Bitumenabdichtung

Das Haus bietet großzügige Räume mit einer separaten Küche von 11 m². Die Zimmer haben Flächen von ca. 32 m², 20

m², 13 m² und 12 m². Zudem stehen zwei Badezimmer mit ca. 4 m² und 5 m² zur Verfügung.

Zur Ausstattung gehören: -
Gaszentralheizung und Gas-Kombitherme für Warmwasser

- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Neue Holzfenster
- Laminatböden
- Keller und Hauswirtschaftsraum
- Garten
- 2 Balkone
- Terrasse mit ca. 10 m²
- Tiefgarage mit einem Stellplatz
- Gegensprechanlage

Die Zufahrt erfolgt über eine ruhige Straße.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Balkon

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.